

MAITRE D'OUVRAGE
SA GRISEL

19 Cours de l'Intendance
33 064 BORDEAUX Cedex



Adresse du projet :
Route de Gascogne

Références Cadastrales :
Section AN n°100p, 101p, 102p, 103p et 104p

LOTISSEMENT " Les Jardins de Ménoires"

RÈGLEMENT

PA10

DOSSIER PERMIS D'AMENAGER

Dossier : M25.074

Date : 17.09.2025



Cabinet de Géomètres-Experts Yann Guénolé
21 Allée de Réganeau, 33380 MARCHEPRIME
Tél. : 05 57 71 11 84
marcheprime.guenole@geometre-expert.fr | www.guenole-geometre.fr

Commune de SAINT MAIXANT

REGLEMENT

Lotissement « Les Jardins de Ménoires »

Introduction

Dans une démarche de développement durable, nous souhaitons, à travers l'aménagement de ce lotissement, favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans le lotissement et créer un cadre de vie de qualité préservant l'harmonie du quartier.

Le présent Règlement et le Plan de Composition du lotissement définissent les règles afin de répondre à ces objectifs et à la volonté de créer un cadre de vie de qualité et de développer les liens sociaux entre les occupants.

Disposition générale :

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles ou servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement. Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelques titres que ce soit, tout ou partie du lotissement. Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif de terrain bâti ou non bâti, et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente ou de location successive. Les acquéreurs ou occupants sont tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

Ce règlement ainsi que le plan de composition viennent en complément des autres législations relatives à l'occupation des sols et notamment celles propres aux zones urbaines du PLUi en vigueur auquel il convient de se référer.

Désignation :

Le lotissement comprend 6 lots individuels strictement réservés à la construction de maisons à usage d'habitation. Toutefois, l'exercice d'une profession libérale est autorisé dans les constructions édifiées sur les lots.

Le lotissement prend le nom de : « Les Jardins de Ménoires ».

1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITÉS

1.1. AUTORISATION, LIMITATION ET INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Conforme au PLUi de la communauté des Communes du Sud Gironde approuvé le 20 décembre 2022 et complété :

Sont autorisées les constructions individuelles et les annexes liées à celles-ci strictement réservées à la construction de maison à usage d'habitation. Toutefois, l'exercice d'une profession libérale est autorisé dans les constructions édifiées sur les lots.

❖ Bâtiment annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle n'est pas accolée à la construction principale.

❖ Abri de jardin

Un seul abri de jardin est autorisé par logement. Son emprise au sol ne doit pas dépasser 10 m² et sa hauteur doit être inférieure à 3,50 m.

1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Conforme au PLUi de la Communauté des Communes du Sud Gironde approuvé le 20 décembre 2022.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises ouvertes à la circulation publique

Conforme au PLUi de la Communauté des Communes du Sud Gironde approuvé le 20 décembre 2022 et complété :

Les constructions principales doivent être implantées conformément aux zones aedificandi reportées sur le plan de composition (PA4).

2.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conforme au PLUi de la Communauté des Communes du Sud Gironde approuvé le 20 décembre 2022 et complété :

Les constructions principales et les annexes et abris de jardin doivent être implantées conformément aux zones aedificandi reportées sur le plan de composition (PA4).

Les annexes et abris de jardins doivent être implantés obligatoirement à l'alignement ou avec un recul de 3 m minimum vis-à-vis de toutes les limites.

Les piscines doivent être implantées en respectant un retrait de 3m minimum des limites séparatives, compté à partir du bassin.

2.1.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Conforme au PLUi de la Communauté des Communes du Sud Gironde approuvé le 20 décembre 2022.

2.1.4 – Emprise au sol et surface de plancher des constructions

L'emprise au sol et la surface plancher seront réparties conformément au tableau des surfaces joint en annexe.

Il est rappelé que l'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Cette définition comprend l'épaisseur des murs extérieurs, les matériaux isolants et revêtements extérieurs, les débords et les éléments en surplomb de la construction.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclues, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements et lorsque la saillie ne dépasse pas 1,50m. Sont également exclues les terrasses

non couvertes, dans la mesure où leur hauteur n'excède pas 0,60m par rapport au terrain naturel, et les aires de stationnement non couvertes.

Ainsi l'emprise au sol comprend notamment :

- les prolongements extérieurs de niveaux de la construction tels que les balcons, les loggias, les coursives,
- les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garages),
- les constructions non totalement closes (ex auvents, abris de voiture...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (e : corbeaux),
- les constructions semi-enterrées,
- les piscines.

2.1.5 – Hauteur des constructions

Conforme au PLUi de la Communauté des Communes du Sud Gironde approuvé le 20 décembre 2022 et complété :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 m au faîtage. Les constructions principales peuvent avoir 1 étage.

Conformément au PLUi :

- les combles peuvent être aménagées,
- la hauteur des annexes de doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Les hauteurs sont mesurées en tout point de la construction par rapport au Terrain Naturel.

2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.2.1 - Façades

Conforme au PLUi de la Communauté des Communes du Sud Gironde approuvé le 20 décembre 2022, à savoir :

Les façades des constructions principales sont :

- Soit en pierre apparente avec des joints de la même couleur que la pierre calcaire de Gironde,
- Soit enduits avec des matériaux qui reprennent les textures et tonalités traditionnels du pays (teintes pierre calcaire de Gironde),
- Soit dans un autre matériau d'aspect similaire s'il garantit la bonne intégration dans le bâti et paysage environnant.

Les matériaux nus de type tôles galvanisées, plaques de béton non enduites et préfabriqués non revêtus sont interdits.

2.2.2 – Les Toitures

Conforme au PLUi de la Communauté des Communes du Sud Gironde approuvé le 20 décembre 2022, à savoir :

Les toitures des constructions principales doivent opter pour 2, 3 ou 4 pans avec une pente de toit comprise entre 25% et 35%. Si des châssis de toit sont prévus, ils sont limités en nombre et intégrés dans le plan de la couverture.

Elles doivent être revêtues :

- Soit en tuile canal de terre cuite de tentes claires mélangées,
- Soit en tuile mécanique (tuile à emboîtement) à profil courbe ou de type « double canal » ou en matériaux d'aspect identique pour tenir compte soit de l'identité de la construction, soit de l'environnement (plusieurs constructions existantes).

D'autres types de toitures issus d'une architecture contemporaine peuvent être autorisés à condition de respecter le caractère paysager urbain environnant.

2.2.3 – Clôtures

Conforme au PLUi de la Communauté des Communes du Sud Gironde approuvé le 20 décembre 2022, et complété :

❖ Les clôtures implantées en bordure de voie

La clôture sur le domaine public est posée aux frais de l'acquéreur conformément au plan de composition. Elle est constituée d'un mur bahut de 0,25m de hauteur, surmonté d'un grillage en panneaux rigides de RAL gris type 7016, de 1,25m de hauteur, le tout ne dépassant pas la hauteur de 1m50.

Cette clôture en panneaux grillagés rigides peut être ponctuellement interrompue sur une largeur de passage de 1m et remplacée par un portillon de nature identique pour permettre l'accès au jardin privatif depuis l'espace public.

Les acquéreurs ont la possibilité de fermer l'accès charretier par un portail. Il est en retrait de 5m par rapport à l'alignement ou à l'alignement s'il est coulissant et automatisé. Le portail est en métal de RAL gris type 7016 de même hauteur que la clôture de façade.

Les clôtures sont doublées d'une haie végétale plantée par l'acquéreur en partie privative. Les haies monospécifiques (composées d'une seule essence) sont interdites. Les plantations sont choisies parmi la palette végétale d'essences locales adaptées au réchauffement climatique

❖ Les clôtures implantées en limite séparatives inter-lots, en fond de parcelles

Ces clôtures sont à la charge de l'acquéreur. Elles sont de type grillage rigide ou souple de RAL gris type 7016 d'une hauteur maximale de 1,80m .

Les clôtures sont doublées d'une haie végétale plantée par l'acquéreur en partie privative. Les haies monospécifiques (composées d'une seule essence) sont interdites. Les plantations sont choisies parmi la palette végétale d'essences locales adaptées au réchauffement climatique

2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1 – Surface non imperméabilisée

Conforme au PLUi de la Communauté des Communes du Sud Gironde approuvé le 20 décembre 2022

Le taux minimal d'espaces perméabilisés (espace en pleine terre) est de 30 % de la surface totale du terrain

2.3.2 – Espaces libres et plantations

Conforme au PLUi de la Communauté des Communes du Sud Gironde approuvé le 20 décembre 2022.

Les haies monospécifiques (composées d'une seule essence) sont interdites. Les plantations sont choisies parmi la palette végétale d'essences locales adaptées au réchauffement climatique et soigneusement entretenues par l'acquéreur.

2.4. STATIONNEMENT

Conforme au PLUi de la Communauté des Communes du Sud Gironde approuvé le 20 décembre 2022 et complété :

Deux places de stationnement visiteurs sont aménagées le long de la voie nouvelle.

Des stationnements du midi sont aménagés sur chaque lot par les acquéreurs, et à leur charge.

Ces espaces sont traités en revêtement perméable.

Dimensionnement des parkings de midi :

- Lots 1-5-6 : espaces de 4m de large sur 5m minimum de profondeur
- Lots 2-3-4 : espace de 4.5m de large sur 5m minimum de profondeur

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Conforme au PLUi de la Communauté des Communes du Sud Gironde approuvé le 20 décembre 2022 et complété :

Les accès aux lots devront obligatoirement s'effectuer à partir de l'accès prévu par l'aménageur et repéré sur le plan de composition (PA4).

Les accès auront une largeur de :

- 4 mètres pour les lots 1-5-6
- 4.5 mètres pour les lots 2-3-4

3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conforme au PLUi de la Communauté des Communes du Sud Gironde approuvé le 20 décembre 2022 et complété:

❖ **Eaux pluviales :**

Les eaux de pluie des parties privatives seront rejetées dans des tranchées drainantes privées puis infiltrées dans le sol (traitement au lot).

❖ **Eaux usées :**

Tous les lots seront raccordés au réseau principal conformément au plan d'assainissement

❖ **Collecte des déchets :**

La collecte des déchets s'effectuera selon les modalités de ramassage en vigueur sur la commune.

4. DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES

4.1. TABLEAU DES SURFACES

Les constructions seront implantées selon les zones d'implantations définies au plan de composition (PA4).

Le tableau suivant indique les emprises au sol, surfaces plancher, à respecter pour chaque lot :

Lot n°	Surface du lot (en m²)	Surface Plancher Max (en m²)	Emprise au Sol max (en m²) 60%
1	883	200	529
2	815	200	489
3	1036	200	621
4	1043	200	625
5	810	200	486
6	921	200	552
TOTAL	5 508	1 200	3 302